



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 338 133
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VANDER AS
Forretningsadresse: c/o Bjørvika Apartments AS
Schweigaards gate 15B
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henrik Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		49 679	88 780
Sum kostnader		49 679	88 780
Driftsresultat		-49 679	-88 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		102 198	1 976
Sum finansinntekter		102 198	1 976
Annen rentekostnad		1 931 256	1 563 616
Annen finanskostnad		133 106	66 028
Sum finanskostnader		2 064 363	1 629 644
Netto finans		-1 962 165	-1 627 668
Resultat før skattekostnad		-2 011 844	-1 716 448
Skattekostnad	1, 2	-442 606	-377 619
Årsresultat		-1 569 238	-1 338 829
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		1 588 738	0
Konsernbidrag		1 588 738	1 319 329
Udekket tap		-1 569 238	-19 500
Sum overføringer og disponeringer		-1 569 238	-1 338 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 2	0	5 500
Sum immaterielle eiendeler		0	5 500
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4	201 636 110	32 349 088
Investering i annet foretak i samme konsern	3	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3	0	686 841
Sum finansielle anleggsmidler		201 636 110	33 035 929
Sum anleggsmidler		201 636 110	33 041 429
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	3 713 016	1 691 448
Sum fordringer		3 713 016	1 691 448
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 529	912 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 529	912 563
Sum omløpsmidler		3 718 545	2 604 011
SUM EIENDELER		205 354 655	35 645 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 030 000	30 000
Overkurs	6	138 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	6	1 588 738	0
Sum innskutt egenkapital		169 618 738	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	1 588 738	19 500
Sum opptjent egenkapital		-1 588 738	-19 500
Sum egenkapital		168 030 000	10 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 761 150	18 852 338
Langsiktig konserngjeld	3, 7	17 838 969	15 855 278
Sum annen langsiktig gjeld		34 600 119	34 707 616
Sum langsiktig gjeld		34 600 119	34 707 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 047 182	902 323
Kortsiktig konserngjeld	3	1 677 354	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
Sum kortsiktig gjeld		2 724 536	927 323
Sum gjeld		37 324 654	35 634 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 354 655	35 645 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 607492

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 338 133
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VANDER AS
Forretningsadresse: c/o Bjørvika Apartments AS
Schweigaards gate 15B
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henrik Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 338 133
VANDER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		49 679	88 780
Sum kostnader		49 679	88 780
Driftsresultat		-49 679	-88 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		102 198	1 976
Sum finansinntekter		102 198	1 976
Annen rentekostnad		1 931 256	1 563 616
Annen finanskostnad		133 106	66 028
Sum finanskostnader		2 064 363	1 629 644
Netto finans		-1 962 165	-1 627 668
Resultat før skattekostnad		-2 011 844	-1 716 448
Skattekostnad	1, 2	-442 606	-377 619
Årsresultat		-1 569 238	-1 338 829
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		1 588 738	0
Konsernbidrag		1 588 738	1 319 329
Udekket tap		-1 569 238	-19 500
Sum overføringer og disponeringer		-1 569 238	-1 338 829



Organisasjonsnr: 925 338 133
VANDER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	1, 2	0	5 500
Sum immaterielle eiendeler		0	5 500

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler		0	0
--------------------------------	--	----------	----------

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3, 4	201 636 110	32 349 088
-----------------------------	------	-------------	------------

Investering i annet			
---------------------	--	--	--

foretak i samme konsern	3	0	0
-------------------------	---	---	---

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	3	0	686 841
---------	---	---	---------

Sum finansielle			
------------------------	--	--	--

anleggsmidler		201 636 110	33 035 929
----------------------	--	--------------------	-------------------

Sum anleggsmidler		201 636 110	33 041 429
--------------------------	--	--------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	3	3 713 016	1 691 448
-------------------	---	-----------	-----------

Sum fordringer		3 713 016	1 691 448
-----------------------	--	------------------	------------------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
--------------------------	--	----------	----------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter			
-------------------------	--	--	--

og lignende		5 529	912 563
-------------	--	-------	---------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		5 529	912 563
------------------------------	--	--------------	----------------

Sum omløpsmidler		3 718 545	2 604 011
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		205 354 655	35 645 439
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	30 030 000	30 000
--------------	------	------------	--------

Overkurs	6	138 000 000	0
----------	---	-------------	---



Annen innskutt egenkapital	6	1 588 738	0
Sum innskutt egenkapital		169 618 738	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	1 588 738	19 500
Sum opptjent egenkapital		-1 588 738	-19 500
Sum egenkapital		168 030 000	10 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 761 150	18 852 338
Langsiktig konserngjeld	3, 7	17 838 969	15 855 278
Sum annen langsiktig gjeld		34 600 119	34 707 616
Sum langsiktig gjeld		34 600 119	34 707 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 047 182	902 323
Kortsiktig konserngjeld	3	1 677 354	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
Sum kortsiktig gjeld		2 724 536	927 323
Sum gjeld		37 324 654	35 634 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 354 655	35 645 439



Organisasjonsnr: 925 338 133
VANDER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

**Note**

3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden****Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Apartments Invest AS

Forretningskontor for morselskapet

Schweigaards gate 15B

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld****Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3713016.00	2378289.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17838969.00	15855278.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1677354.00	0.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimate morselskap Apartments Invest AS.



Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
16761150.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
32349088.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets aksjer i Skyotel AB er pantsatt til fordel for gjelden til Collector Bank AB.

Mer om gjeld

Ultimat morselskap Apartments Invest AS har stillet kausjon for gjelden til Collector Bank AB, og pantsatt sine aksjer i Apartments Invest 2 AS. Gjelden nedbetales kvartalsvis. Rest på lånet forfaller i sin helhet 31.12.2024.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for

Vander AS

925338133

Regnskapsår

01.01.2023 - 31.12.2023



Vander AS
925 338 133

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-49 679	-88 780
Sum driftskostnader		-49 679	-88 780
Driftsresultat		-49 679	-88 780
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		102 198	1 976
Sum finansinntekter		102 198	1 976
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 931 256	-1 563 616
Annen finanskostnad		-133 106	-66 028
Sum finanskostnader		-2 064 363	-1 629 644
Netto finans		-1 962 165	-1 627 668
Resultat før skattekostnad		-2 011 844	-1 716 448
Skattekostnad	1, 2	442 606	377 619
Årsresultat		-1 569 238	-1 338 829
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		1 588 738	0
Mottatt konsernbidrag		-1 588 738	-1 319 329
Udekket tap		-1 569 238	-19 500
Sum overføringer		-1 569 238	-1 338 829



Vander AS
925 338 133

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 2	0	5 500
Sum immaterielle eiendeler		0	5 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4	201 636 110	32 349 088
Lån til foretak i samme konsern	3	0	686 841
Sum finansielle anleggsmidler		201 636 110	33 035 929
Sum anleggsmidler		201 636 110	33 041 429
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	3	3 713 016	1 691 448
Sum fordringer		3 713 016	1 691 448
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 529	912 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 529	912 563
Sum omløpsmidler		3 718 545	2 604 011
SUM EIENDELER		205 354 655	35 645 439



Vander AS
925 338 133

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 030 000	30 000
Overkurs	6	138 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	6	1 588 738	0
Sum innskutt egenkapital		169 618 738	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-1 588 738	-19 500
Sum opptjent egenkapital		-1 588 738	-19 500
Sum egenkapital		168 030 000	10 500
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 761 150	18 852 338
Langsiktig konserngjeld	3, 7	17 838 969	15 855 278
Sum annen langsiktig gjeld		34 600 119	34 707 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 047 182	902 323
Kortsiktig konserngjeld	3	1 677 354	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
Sum kortsiktig gjeld		2 724 536	927 323
Sum gjeld		37 324 654	35 634 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 354 655	35 645 439

Oslo, 07.06.2024

Ole Henrik Engen
styrets leder



Vander AS
925 338 133

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Vander AS
925 338 133

Note 1 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-448 106	-372 119
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	5 500	-5 500
Skattekostnad	-442 606	-377 619
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-2 011 844	-1 716 448
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-25 000	25 000
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	2 036 844	1 691 448
Skattepliktig inntekt	0	0

Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Kortsiktig gjeld	-25 000	0	-25 000
Netto forskjeller	-25 000	0	-25 000
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-25 000	0	-25 000
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	-5 500	0	-5 500

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Apartments Invest AS

Forretningskontor for morselskapet

Schweigaards gate 15B

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 713 016	2 378 289

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	17 838 969	15 855 278

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 677 354	0

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimate morselskap Apartments Invest AS.



Vander AS
925 338 133

Note 4 - Investering i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende selskaper:

Datterselskap	Eierandel/Stemmerett	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Bjørvika Apartments AS	100,00 %	5 278 106	5 608 151
Bjørvika Apartments AS	100,00 %	-4 020 923	193 569
Opera Apartments AS	100,00 %	-50 727	288 628
Fernanda Nissens gate 7 AS	100,00 %	-23 379	116 393
Skyotel AB (SEK)	100,00 %	-5 179 828	2 421 983

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1 001	30 030 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Vander Group AS	30 000	100,00	Ordinære

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	0	0	-19 500	10 500
Årsresultat	0	0	0	-1 569 238	-1 569 238
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 588 738	0	1 588 738
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	30 000 000	138 000 000	0	0	168 000 000
Egenkapital 31.12.2023	30 030 000	138 000 000	1 588 738	-1 588 738	168 030 000

Mer om egenkapital

I sammenheng med en konsernintern omorganisering har Vander AS ervervet 4 aksjeposter fra et annet konsernselskap. Selgerkreditten gitt i transaksjonen (gjelden) er deretter konvertert til egenkapital.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	16 761 150
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	32 349 088
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets aksjer i Skyotel AB er pantsatt til fordel for gjelden til Collector Bank AB.

Mer om gjeld

Ultimat morselskap Apartments Invest AS har stillet kausjon for gjelden til Collector Bank AB, og pantsatt sine aksjer i Apartments Invest 2 AS. Gjelden nedbetales kvartalsvis. Rest på lånet forfaller i sin helhet 31.12.2024.



Vander AS
925 338 133

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 011 844	-1 716 448
- Periodens betalte skatt	0	-372 119
+/- Endring i leverandørgjeld	144 858	902 323
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-9 724	-1 666 448
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 876 709	-2 108 454
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	169 287 022	32 349 088
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-686 841	686 841
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-168 600 181	-33 035 929
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	107 497	-34 707 616
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-107 497	34 707 616
= Netto endring i kontanter mv	-170 584 388	-436 767
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	912 563	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	-169 671 825	-436 767
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	5 529	912 563
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	5 529	912 563



Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i
Vander AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vander AS som viser et underskudd på kr 1 569 238. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

Hovedkontor
Tynset
Parkveien 1, 2500 Tynset
+ 47 62 20 21 80
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
Øststensjøveien 36, 0667 Oslo
+ 47 911 80 082
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
+ 47 928 85 246
post@revisorkonsult.no

Penneo Dokumentnøkkel: WP8OD-ODUPS-E7BPM-XOKSL-C6MPX-AB2YD



Vander AS
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Side 2

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 18. juni 2024
Revisorkonsult AS

Rune Negård
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WPSOD-ODUPS-E7BPM-XOKSL-C6MPX-ABZYD

Hovedkontor
Tynset
 Parkveien 1, 2500 Tynset
 + 47 62 20 21 80
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
 Østensjøveien 36, 0667 Oslo
 + 47 911 80 082
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
 + 47 928 85 246
 post@revisorkonsult.no



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Negård, Rune

Partner

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-06-19 05:46:16 UTC



Negård, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-06-19 05:46:16 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: WPSOD-ODUPS-E7BPM-X0KSL-C6MPX-AB2YD